

省エネ実施のための手続き

マンションで省エネを実施するためには管理組合での手続きを経る必要があります。戸建てと違いマンション管理組合での手続きは、区分所有者間での合意形成を図るために欠かせないものとなっています。省エネ対策の費用や影響等により、承認手続きの基準が変わってくるのでそのポイントを押さえておきましょう。

ここに注目

手続きを進めるための決議要件〈マンション標準管理規約に準拠〉

標準管理規約では敷地および共用部分等の変更が「形状または効用の著しい変更」を伴うかどうかで決議要件を区別しています。

●理事会決議で対応可能

- ・LED照明の電球交換(予算範囲内)

●普通決議で可能な対応

(一般的に「形状または効用の著しい変更を伴わない」工事と想定される場合)

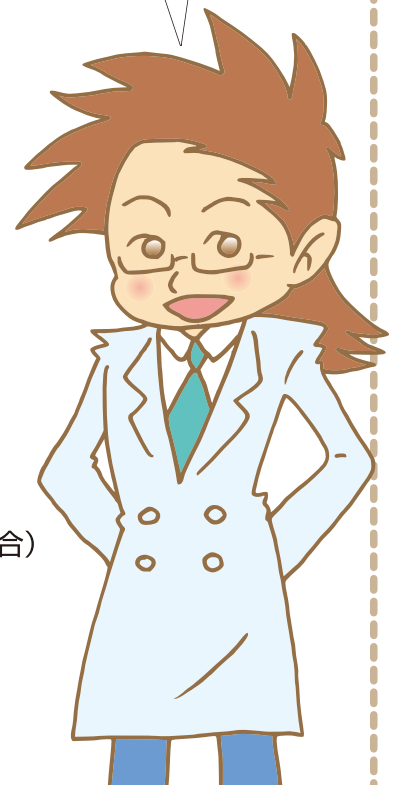
- ・給水システムの変更工事
- ・LED照明への全面切り替え工事
- ・人感センサー付き照明への切り替え工事
- ・高反射率塗料による防水工事
(大規模修繕工事としての承認)
- ・エレベーターの最新機種への更新

●特別決議が必要な対応

(一般的に「形状または効用の著しい変更を伴う」工事と想定される場合)

- ・太陽光発電システム、太陽熱利用システム等を屋上に設置する工事
- ・屋上緑化のための屋上工事
- ・電気自動車用急速充電設備(新設の場合)

普通決議で
決められることも
いろいろあるんです。
みんなの合意で
おすすめしましょう。



普通決議とは…議決権総数の半数以上の組合員が出席し、その議決権の過半数で決議されるもの。

特別決議とは…組合員総数、議決権総数の各3/4以上の賛成により決議されるもの。

※上記は一般的な目安です。各マンションにより個別の事情がある場合には、決議方法が異なることがありますのでご注意ください。
判断に迷う場合には専門家にご相談ください。

ここに注目

合意形成の進め方

管理組合における最高議決機関は総会です。

工事の実施に特別の費用がかかる場合やマンションに影響がある場合、基本は総会の承認を経て進めます。

① 理事会での発案

省エネ対策についての情報収集(省エネガイドブック、セミナー)

② 理事会決議

実施による効果、メリットデメリット、予算確保について検討

- ・必要に応じて専門家への相談・協議など
- ・形状が変更になる場合など影響が大きい場合、必要に応じて説明会実施

③ 総会決議

- ・総会で決議し、内容は議事録に記載

④ 実施準備

- ・助成金申請の場合は総会決議の議事録等申請書類の提出
- ・必要に応じて工事着工前居住者説明会実施

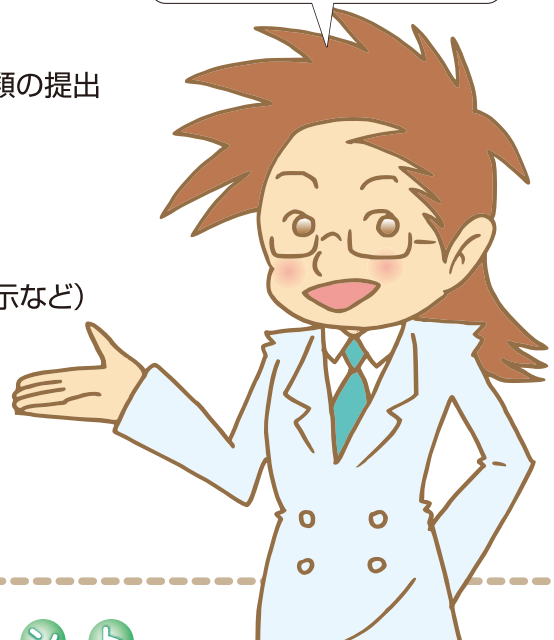
⑤ 工事実施

- ・居住者に配慮しながらの工事実施(進捗状況の掲示など)

※ここにあげるのは管理組合における一般的な進め方です。

工事会社の選定など個別の状況によっては他に手続きが必要なこともあります。

手続きは複雑そうに見えますが、ツボを押さえてしまえば、スムーズにいきます。



ワ シ ポ イ ント

合意形成の大切さ…マンションには共用部分があるため、「合意形成」が必要です。省エネ対策という建設的な内容でも、マンションの建物自体や居住者に大きな影響をおよぼすことがあります。そのため必ずしも賛成ばかりとは限りません。そこで「合意形成」が重要になってきます。反対意見がある場合にはなぜ反対なのか、マンションにとって何がよい選択肢なのかを区分所有者の皆さんでよく話し合うことが大切です。良かれと思って進めたのに、後になってトラブルに発展しないよう、「合意形成」のための手続きを怠りなく進めていくことが求められます。